

Zum Brandschutzkonzept 2013 für die Untere Altstadt:

Das Weltkulturerbe, das Wohnquartier, der Arbeitsort erhalten wirksamen Schutz

Der Junkerngass-Brand vom 30. Januar 1997

Am 30. Januar 1997 um 03:17 Uhr gab es Alarm! Brand in der Unteren Altstadt von Bern, an der Junkerngasse... ein Albtraum für jeden Feuerwehrmann: Jahrhunderte alte Holzkonstruktionen, verwinkelte Stiegehäuser, vollgelagerte Estriche, keine Brandmauern, offene Vogeldielen...

Wegen der ungenauen Brandmeldung musste der ankommende Löschtrupp mit 3 Fahrzeugen und 14 Mann Besatzung erst die Brandstätte genau lokalisieren; sie lag in einem „Hinterhaus“, von der Gasse nicht zu erkennen.

Nach der Evakuierung der Einwohner ging alles plötzlich schnell – der Brand brach durch das Dach der Junkerngasse 41. Dann, nach vermeintlichem Erfolg ereignete sich ein Feuersprung; eine explosionsartige Ausweitung der Katastrophe. Nun standen 5 Dachgeschosse in Brand und das Feuer frass sich in die untern Stockwerke.

Der Brand hatte sich schliesslich über 5 Häuser bzw. deren Dachstöcke ausbreiten können. Erst rund 5 Stunden nach Ausbruch und dem Einsatz von 130 Männern war das Feuer eingedämmt und unter Kontrolle. Die Schäden waren enorm, die obersten 2 bis 3 Geschosse aller 5 Gebäude total zerstört, die unteren Geschosse vom Löschwasser schwer in Mitleidenschaft gezogen und wertvolle Kulturgüter, Einrichtungen und Mobiliar zerstört oder beschädigt. Die Schadenssumme wurde auf 25 Mio. CHF geschätzt.

Vom einfachen Zimmerbrand zur Katastrophe

Die direkte Ursache war ein Zimmerbrand – dem, wie erst später bekannt wurde, ein junger Mann zum Opfer fiel. Wegen der Abwesenheit von weiteren Bewohnern breitete sich das Feuer unbemerkt aus. Das Jahrhunderte alte Holz von Wänden und Estrichen sowie deren „Inventar“ boten dem Feuer reiche Nahrung.

Im „Normalfall“ ist ein Zimmerbrand in einer bewohnten, zugänglichen Alt-Liegenschaft für die Feuerwehr ein kleines Problem. Die wichtigsten Unterschiede zum Normalfall waren die Abwesenheit von Bewohnern und die alte Bausubstanz.

Die späte Brandmeldung erklärt sich aus der Örtlichkeit des Brandes abseits der Gasse an der Aussenkante der Altstadt. Niemand konnte den Brand sehen. Erst im Moment des partiellen Dacheinsturzes wurde der Brand endlich sichtbar – gemäss Experten mehr als eine Stunde nach dem Entstehen des Feuers in einer Wohnung im fünften Stock.

Brandmauern sind in Liegenschaften vor dem 19. Jh. im Dachbereich oft gar nicht vorhanden. Sogar im Vollgeschossteil der Gebäude waren die anstossenden Aussenmauern oft von minderer Qualität. Die Renovation z.B. der sechs „Ischi-Häuser“ durch die Burgergemeinde an der Gerechtigkeitsgasse deckte diese Tatsache dramatisch auf.

Gross war auch der Zeitaufwand bis zum effektiven Wehreinsatz. Die 14 Mann der ersten Einsatzgruppe waren mit der Installation der Wasserversorgung, der Suche des Brandherdes und der schwierigen Personenrettung vollauf beschäftigt. Dazu verzögerte dann eine einbruchsfeste Wohnungstüre den Einsatz.

Der Zugang zu den Hinterhäusern in der Berner Altstadt ist mitunter sehr kompliziert. In unrenovierten Liegenschaften werden geradezu abenteuerliche Verhältnisse angetroffen.

Am Ende waren 5 Liegenschaften zerstört – zum Teil ausgebrannt, zum Teil vom Löschwasser überschwemmt. Insgesamt werden 60 Menschen aus rund 35 Wohnungen evakuiert. Und ein Toter geborgen.

Presse, Öffentlichkeit, Einwohner und Hauseigentümer waren sich darauf einig: Das darf sich nie wiederholen!

Das Brandschutzkonzept von 1998

Eine unter dem damaligen Regierungsstatthalter Sebastian Bentz eingesetzte Arbeitsgruppe erhielt den Auftrag, unter dem Titel „Brand- und andere Gefahren Altstadt Bern BaGAB“ ein Brandschutzkonzept zu erarbeiten.

Das Konzept der Experten stützt sich auf die Analyse:

- zu spätes Erkennen des Brandes
- keine automatische Brandmeldung
- mangelhafter Brandschutz
- zu knappe Mittel der Feuerwehr bei Einsatzbeginn
- schwieriger Zugang zum Brandherd

Daraus folgern die Experten ein Schutzkonzept mit 18 Einzelmassnahmen: baulich-technische, gesetzgeberische, finanzielle und andere. Die wichtigsten Massnahmen fordern funktionsfähige Brandmauern und Brandmeldeanlagen, verbunden mit finanzieller Unterstützung durch die Gemeinde und gesetzlichen Verpflichtungen der Eigentümer.

Mit den Forderungen an die Adresse der Gemeinde und der Eigentümer hat das Konzept mit Idealismus etwas zu weit gegriffen. Die zum Teil vorsichtigen Formulierungen zeigen, dass bereits die Schwierigkeiten bei der Realisierung erkennbar wurden...

Das Schutzkonzept scheitert. Die vorgesehenen Massnahmen stossen mehrfach auf Widerstand: Sie benötigen Geld von Gemeinde und Privaten; sie müsste neues, ungleiches Recht schaffen; sie greifen ins Privateigentum. Es ist niemand da, der sich die Finger verbrennen will. Das BSK 98 scheiterte.

Einige Postulate des Brandschutzkonzept 98 wurden verwirklicht: die Aufrüstung der Feuerwehr, die Sanierung von Gasleitungen und der gesetzliche Schutz von Kulturgütern. Allein die erste war neu. Sie bedeutete aber einen Entwicklungsschub der Feuerwehr.

Ein neuer Anlauf

Auf Anstoss eines an der Junkerngasse wohnhaften Mitglieds befasste sich die Entente Bernoise im Frühjahr 2011 in einer Recherche mit dieser Frage. Diese erregte grosse Aufmerksamkeit, als sie die Missstände aufdeckte. Es wurde klar, dass in den Kernpunkten Brandschutz und Brandmeldung in den letzten 14 Jahren nichts unternommen und sich nichts geändert hatte!

Auf die heutige Situation übertragen, würde die Feuerwehr immer noch eine Stunde zu spät eintreffen, das Feuer hätte sich ungehemmt über die Dächer ausgebreitet – aber: die Feuerwehr kommt bereits mit 20 Mann zum Ersteinsatz – ein zynisches Fazit.

Entgegen ihrem üblichen Vorgehen, lediglich Probleme aufzudecken und Vorschläge zur Verbesserung zu liefern, hat sich die Entente Bernoise entschieden, hier weiter zu gehen. Es soll die Forderung: „Das darf nie mehr geschehen“, wieder aufgegriffen werden. Es soll ein Konzept entwickelt werden, das die Lehren aus dem Scheitern des BSK 98 zieht, das

- keine neuen gesetzgeberischen Massnahmen erfordert,
- dem Weltkulturerbe gerecht wird
- Brandsicherheit zu tragbaren Kosten leistet
- die Behörden und die Stadt nicht überfordert und
- auf letztlich privater Basis realisiert werden kann.

Die im Zuge der Recherche festgestellte Bereitschaft verschiedener Institutionen und Organisationen erwies sich als dauerhaft und ermöglichte die Zusammenstellung einer starken Trägerschaft.

Die Hauseigentümer stehen im Zentrum

Das BSK 98 war ein Konzept um die Hauseigentümer herum. Diese sollten mit Vorschriften und Gesetzen zu einem konsequenten Brandschutz angehalten werden. Es war in der Folge aber schwierig, die politischen und finanziellen Fragen in den Griff zu bekommen.

Das neue Konzept will deshalb von Anfang an die Situation des Eigentümers ins Zentrum stellen: Mit welchen Massnahmen wird dem Eigentümer ermöglicht, Schritt für Schritt einen Brandschutz zu verwirklichen, der finanziell tragbar ist, und der – als Schlagwort – ins jährliche Unterhaltsbudget der Liegenschaft passt?

Das alte Schutzkonzept ist nicht zuletzt daran gescheitert, weil die Kosten eines Vollschutzes an sich beträchtlich sind und zudem übertriebene Beträge herumgeboten wurden. Das neue Konzept stellt sich in die Situation des letztlich entscheidenden Eigentümers und macht sich dessen Überlegungen zu eigen.

Eine Hauptforderung an das neue Konzept ist demnach die Kostenfrage. Es müssen Varianten entwickelt werden, die für die Rechnung der Liegenschaft zu verkraften sind.

Das Brandschutzkonzept 2013 im Gesamten

Das Ziel des Konzepts ist es, eine pragmatische und durchsetzbare Grundlage zur Brandsicherheit in der Unteren Altstadt zu schaffen. Die notwendigen Massnahmen sollen mit möglichst geringem finanziellen Aufwand zu einer optimalen Verbesserung des Brandschutzes beitragen. Sie sollen in einem sinnvollen Zeitraum realisiert werden können. Im Zentrum der Aufmerksamkeit stehen dabei die Altbauten, die nicht in absehbarer Zeit einer Gesamtrenovation unterzogen werden. Bei umfassenden Renovationen, die eine Baubewilligung erfordern, wird der Brandschutz ohnehin realisiert.

Den Brandschutz im Gesamten unterteilt unser Konzept in die Bereiche

- materieller Brandschutz,
- Brandmeldung und
- Information von Eigentümern und Bewohnern.

Der materielle Brandschutz umfasst im Konzept die Massnahmen:

- Beratung durch die GVB
- Brandmauern: Kontrolle und Verbesserungen
- Säuberung und Entrümpelung der Estriche
- Feuerlöschgerät und –Material vor Ort
- Abschottung der Vogeldielen gegen Nachbarliegenschaft

Das Konzept verzichtet bewusst auf die gründliche Sanierung der Brandmauern. Fachleute haben die Kosten dieser an sich wünschenswerten Massnahmen einsichtig aufgezeigt. Ein Killer-Argument.

Die hier aufgeführten Massnahmen sind recht einfach, „low level“ und tragen trotzdem dazu bei, die Brandlasten markant zu verringern und die Bewohner und Hauseigentümer für diese Problematik zu sensibilisieren. Sie bedeuten auch aktiven Brandschutz - die Brandmauer hingegen ist passiver Brandschutz.

Das BSK 2013 will diese meist einfachen Massnahmen bei den Hauseigentümern und –Verwaltungen aktualisieren.

Der frühzeitigen Brandmeldung kommt grösste Bedeutung zu. Viele Analysen belegen diese Tatsache. Im Falle der Junkerngasse 1997 konnte sich der Brand über eine Stunde entwickeln und die verheerenden Temperaturen erreichen, die zu einer explosionsartigen Ausweitung der Katastrophe die Türe öffnete.

Die frühzeitige Brandmeldung nimmt in unserem Konzept eine zentrale und prioritäre Stellung ein.

Keine Verbesserung der Brandsicherheit ohne gezielte permanente Information. Eigentümer, Bewohner, Gewerbe und die Behörden müssen am gleichen Strick ziehen. Die Zusammenarbeit der GVB, der Koordinationsstelle und der Behörde widmet sich dieser Aufgabe.

Die Brandmeldung als Priorität

Dieser Strauss der Massnahmen des Brandschutzkonzepts 2013 bildet ein einheitliches Projekt. Es soll simultan in Angriff genommen werden.

Die **Vorkehren im technischen Brandschutz** werden in einer technischen Unterlage detailliert dargestellt. Handwerker und Hausverwaltungen werden an besonderen Veranstaltungen von GVB, FW und der Projektleitung über die Anforderungen und die Praxis der Massnahmen eingeführt. Die erfolgten Vorkehren unterliegen nicht gesetzlichen Regelungen aber es soll ein erforderliches Mass der Professionalität, den Regeln der Kunst, gesichert werden.

Für **Information** werden die **GVB** und der **HEV** regelmässig an die Hauseigentümer herantreten und über Praxis, Fortschritte, Problembewältigungen usw. berichten. Diese Kommunikation vermittelt den Partnern in der Unteren Altstadt das Gefühl des gemeinsamen Einsatzes für ein gutes Ziel.

Das **Projekt der Brandmeldung** wird hingegen ein herausragender Anteil an Arbeits- und Mitteleinsatz erfordern.

Hier geht es schlussendlich darum, möglichst viele Hauseigentümer überzeugen und anschliessen zu können. Die Krux ist dabei, dass immer auch die Nachbarliegenschaft mitmachen soll. Ist dies nicht der Fall, so ist der Nutzen der eigenen Brandmeldung vermindert. Zudem wird es aus Technik- und Kostengründen von grösster Bedeutung sein, dass sich Nachbarliegenschaften zu zusammenhängenden Gruppen zusammenschliessen.

Das 4-stufige Sicherungskonzept

Qualitätsstufe 0: Ist-Zustand

In der Junkerngasse sind zurzeit sehr wenige Liegenschaften mit Brandmeldung ausgerüstet die zur Feuerwehr führen. Für den Perimeter der gesamten Unterstadt ist diese Zahl noch geringer. Dabei sind auch Brandmelder, die zu andern Alarm-Zentralen oder rein intern warnen, erfasst. Die aktuelle Qualitätsstufe 0 weist eine völlig ungenügende Brandmeldedichte aus. Es muss angenommen werden, dass im gesamten Perimeter weniger als 10% der Liegenschaften mit Brandmeldung ausgerüstet sind.

Hotels, öffentliche Gebäude, Warenhäuser usw., die vom Gesetz her dazu verpflichtet sind, werden nicht gezählt.

Qualitätsstufe 1: Sicherung der Dachgeschosse

Unser Ansatz erlaubt sich hier, eine erste Ausbau-Variante zu gestalten, die sich auf die Brandmeldung lediglich der Dachgeschosse beschränkt. Gegenüber dem Istzustand der Stufe 0 bringt sie eine massive Verbesserung. Zudem wird damit einer der statistisch häufigsten Brandherde in Altbauten erfasst.

Die Philosophie ist die: Jede Verbesserung gegenüber dem Ist-Zustand ist ein Fortschritt. Es ist Ziel, alle Liegenschaftseigentümer für diese „Einstiegsvariante“ zu gewinnen!

Qualitätsstufe 2: Dazu → Sicherung der Untergeschosse

Das Untergeschoss mit seinen vielfältigen Haus-Installationen ist ein wichtiger Raum der Brandlast. Insbesondere natürlich sind die Einrichtungen der Heizung, der Warmwasseraufbereitung, aber auch der elektrischen Installationen von Bedeutung. Wiederum richten wir das Augenmerk auf Liegenschaften, die ein beträchtliches Alter der Installationen aufweisen. Hier ist die Brandmeldung von höchster Bedeutung. Ein Brand im Untergeschoss ist katastrophal: Das Stiegenhaus als Fluchtweg ist blockiert. Diese Tatsache muss den betreffenden Eigentümern vermittelt werden. Die Kosten der Installation sind unkritisch, da die vertikalen Leitungen bereits existieren.

Qualitätsstufe 3: Dazu → Sicherung der Stiegenhäuser

Die Gebäude werden hier auch im Stiegenhaus gesichert. Das bedeutet, dass die Fluchtwege noch besser gesichert werden. Zudem legt die Installation die Grundlage zum Einbezug der Wohnungen. Der Alarm wird – wie in Stufe 1 und Stufe 2 - zu einer Alarmzentrale geleitet, welche die Meldung prüft und verifiziert. Erst dann erfolgt die Alarmierung der Feuerwehr.

Qualitätsstufe 4: Dazu → Sicherung der Wohnungen

Die vierte Ausbaustufe bringt den Einbezug der Wohnungen. Auch diese Erweiterung stützt sich auf die vorhandene Installations-Infrastruktur. Mit diesem Ausbauschnitt begeben wir uns in die Privatsphäre des Mieters. Dank der vorhandenen Installations-Infrastruktur werden auch diese relativ kostengünstig ausfallen. Im Gespräch mit dem Mieter wird es ins Gewicht fallen, dass das Gebäude an sich vollständig gesichert ist – nur die Wohnungen nicht. Eine Beteiligung des Mieters an den Kosten des Hauseigentümers in irgendeiner Art scheint aussichtsreich.

Die 4-Stufenlösung: Einstieg und Ausbau

Die „Strategie der 4 Stufen“ verfolgt in der Tat 2 Ziele gleichzeitig: Mit der Stufe 1 erzielen wir die wichtige Sicherung der Dachgeschosse und gleichzeitig den Durchbruch der Brandmeldung in den Köpfen der Hauseigentümer. Es wird sich nämlich bei den Hauseigentümern so verhalten, dass nach Realisierung der ersten Stufe die Schwelle zur nächsten Stufe geringer erscheint. Die Stufenkosten werden diese Sicht unterstützen: Die Stufe 1 wird durch Massnahmen der Träger – der Gebäudeversicherung GVB – nachhaltig günstig gestaltet und gefördert.

Die Stufenkosten 2 und 3; Keller und Stiegenhaus, sind Kosten, die das ganze Haus betreffen und durch die vorgängigen Installationen vorbereitet sind. Wie schon oben dargestellt, werden bei der Integration der Wohnungen ins Sicherungssystem auch die Mieter mit einbezogen werden können.

Der entscheidende Schritt in dieser Strategie ist demnach der erste: Die Hauseigentümer müssen für die Sicherung der Dachgeschosse gewonnen werden!

Das ermöglicht schlussendlich die Unterstützung durch den Partner GVB für Beiträge und Prämienvergünstigungen. Weiter sind auf der immateriellen Seite zu fördern: Information, moralische Impulse, Vorbilder zeigen, Auszeichnungen usw.

Die Leistung der Projektkoordination dazu wird darin bestehen, dass Kostentransparenz, Beratung, Koordination der Nachbar-Eigentümer, Vermittlung usw. aktiv geführt werden.

Das Kostenmodell

Das Vorgehen

Die Unterlagen zum Start des BSK 2013 sind weitgehend erarbeitet. Insbesondere sind die technischen Aspekte durch die Fachfirmen aufbereitet; die Kostenrahmen generell mit diesen und den Installateuren durchgerechnet; die Unterstützung der GVB ist konkret formuliert. Darüber hinaus sind die Mitarbeit und die Unterstützung der Fachverbände und der politischen Instanzen weitgehend gesichert.

Bevor der definitive Launch erfolgen kann, sind noch die Informations- und Verkaufsunterlagen auszugestalten und die Fragen um die Gebühren zu klären.

Danach ist das Vorgehen seitens der Trägerschaft wie folgt vorgesehen: Der interessierte Hauseigentümer wendet sich an die Anlaufstelle, die bei der Entente Bernoise beheimatet ist. Darauf folgen die Abklärungen, ob und wie weit die Koordination mit Nachbarliegenschaften möglich ist. Als Diskussionsbasis verfügt der Hauseigentümer in jedem Falle sofort über eine Kostenschätzung seiner gewählten Ausbaustufe, die von den beigezogenen Fachleuten erstellt wird und von der GBV und der FW homologiert ist.

Die wichtige Arbeit der Projektunterstützung wird darin bestehen, benachbarte Eigentümer zur Brandsicherung zu gewinnen, die entsprechenden Vereinbarungen zu moderieren und eventuell entstehende Lücken zu überbrücken.

Eine Zielvorgabe wird durch die GVB impliziert: Die Gebäudeversicherung befristet ihre Zusage der 25%-Unterstützung (provisorisch) auf 4 Jahre. Bis dahin müssen zumindest erhebliche Resultate erzielt sein.